

3000346191-1

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 302-0290890

מגורים בחלקה 2 בגוש 10407 בחדרה

תכנון זמין
מונה הדפסה 21

מינהל התכנון
הועדה המחוזית - מחוז חיפה
18-06-2017
נ ת ק ב ל

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי חדרה
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
חדרה

תכנית מס' 302-0290890

הועדה המקומית בשיבתה מס' 2015004
מיום: 19.7.15 החליטה להמליץ על
הפקדת תוכנית המגורים המקומית לעיל.

יו"ר הועדה המקומית לתכנון ולבניה, חדרה
מהנדס הועדה המקומית לתכנון ולבניה, חדרה

תכנון זמין
מונה הדפסה 21

הודעה על אישור תכנית מס' _____
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
ביום _____

מינהל התכנון - מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
הועדה המחוזית החליטה ביום: 19.6.17
לאשר את התכנית
19.6.17
תאריך יו"ר הועדה המחוזית

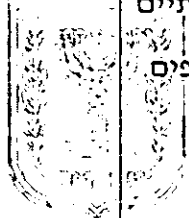
תכנון זמין
מונה הדפסה 21

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

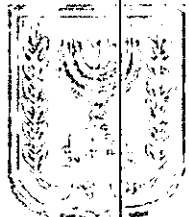
<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית לתכנן מחדש חלקת מגורים קיימת אשר כיום לא חלה עליה תכנית מפורטת, על מנת לאפשר ניצול יעיל יותר של הקרקע ולפתח 6 מגרשי מגורים שישתלבו בסביבה הקרובה. סה"כ מוצעות בתכנית 11 יח"ד (כולל יחידת הדיור הקיימת) בחמישה מגרשים בהם יותרו מבנים דו משפחתיים ומגרש נוסף בו תותר הקמת יחידת דיור אחת. גודל יחידות הדיור המוצעות נקבע על 160 מ"ר שטחים עיליים למטרות עיקריות ובנוסף שטחי שרות ומרתפים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



מגורים בחלקה 2 בגוש 10407 בחדרה

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

302-0290890

מספר התכנית

3.506 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

ל"ר לפי סעיף בחוק



תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

סוג איחוד וחלוקה

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	חדרה
	קואורדינאטה X	193235
	קואורדינאטה Y	703426

1.5.2 תיאור מקום: שטח בקצה הצפוני מערבי של שכונת ברנדייס

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חדרה - חלק מתחום הרשות: חדרה

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חדרה	האתרוג	23	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10407	מוסדר	חלק	2, 10	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



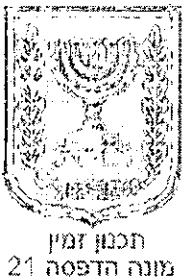
תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
11/05/2014	5358	6798	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית חד/ 2020. הוראות תכנית חד/ 2020 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	חד/ 2020



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	כן / לא	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחילה	סוג המסמך
כן	לא	תשריט מצב מוצע	22/12/2016	אריאל פרוינד	13/12/2016	1	1:500	מחייב	הוראות התכנית
לא	לא	תשריט מצב מוצע	14/05/2017	אריאל פרוינד	14/05/2017	14	1:250	מחייב	טבלאות איזון והקצאה
לא	לא	תשריט מצב מוצע	28/09/2016	אריאל פרוינד	28/08/2016	1	1:1250	רקע	מציב מאושר



תמונת זמין
מונה הדפסה 21

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין התשריטים



תמונת זמין
מונה הדפסה 21

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	יעקב חנן			חדרה	האתרוג (1)	23	04-6339010	04-6341360	
	פרטי	תמר חנן			חדרה	האתרוג (1)	23	04-6339010	04-6341360	

המכון זמין
מועד הדפסה: 21

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 3281.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית חדרה	חדרה	חלל יפה (1)	5	04-7702142	04-6303726	
פרטי	יעקב חנן			חדרה	האתרוג (2)	23	04-6339010	04-6341360	
פרטי	תמר חנן			חדרה	האתרוג (2)	23	04-6339010	04-6341360	

(1) כתובת: ת.ד. 16.

(2) כתובת: ת.ד. 3281.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	חיפה	שד הפל"ים	15	04-8630860	04-8630970	
בעלים	תמר חנן			חדרה	האתרוג (1)	23	04-6339010	04-6341360	

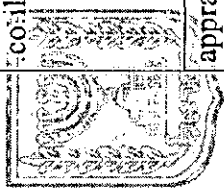
המכון זמין
מועד הדפסה: 21

(1) כתובת: ת.ד. 3281.

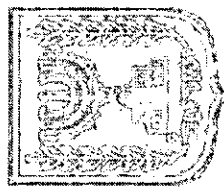
1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
arik@ifreund-co.il	04-8514455	04-8514999	145 א	דרך יפו	חיפה	פרוינד יצחק - יעוץ, תכנון וקידום פרויקטים בע"מ		אריאל פרוינד	עורך ראשי	מתכנן
appraisers@gadim.com adi-degani.co.il	04-6277306	04-6277303	15	תרשיש- פארק התעשייה (1)	קיסריה	גדי דגני - ניהול ושמאות מקרקעין	375	גדי דגני	שמאי	שמאי מקרקעין
modeday@netvision.net.il	04-9931277	04-9835292	16	שד ארלוזורוב	עפולה	מודדי טבעון בע"מ	640	משה מרין	מודד	מודד מוסמך

(1) כתובת: ת.ד. 3573.



מנהל תכנון ומידע
21 תד"מ



מנהל תכנון ומידע
21 תד"מ

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

תכנון זמין

מס' הדפסה 21

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

פיתוח שטח מגורים במבנים צמודי קרקע בהיקף של 11 יח"ד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. קביעת יעודי קרקע למגורים, לדרך ולשטח ציבורי פתוח.
- ב. קביעת זכויות והוראות בניה ופיתוח לשטח, לרבות תשתיות.
- ג. קביעת הוראות לאיחוד וחלוקה ללא הסכמת הבעלים.



תכנון זמין

מונה הדפסה 21



תכנון זמין

מונה הדפסה 21

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		3.506	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)
			סה"כ מוצע בתוכנית
מגורים (יח"ד)	יח"ד		+11
מגורים (מ"ר)	מ"ר		+2,750
			סה"כ מוצע בתוכנית
			מפורט
			מתארי

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מוצעת	1
מגורים ב'	8 - 3
שטח ציבורי פתוח	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	8, 5 - 3
הנחיות מיוחדות	מגורים ב'	5, 3
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים ב'	8 - 3
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	דרך מוצעת	1
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	8 - 3
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	2

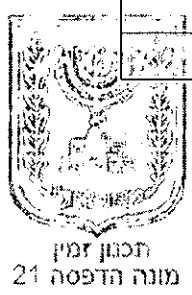
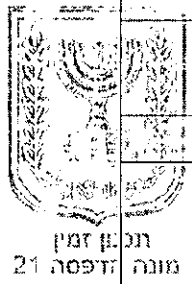
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחזים	מ"ר	יעוד
100	3,506.79	שטח ללא תכנון מפורט
100	3,506.79	סה"כ

מצב מוצע		
אחזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
2.04	71.45	דרך מוצעת
76.12	2,669.5	מגורים ב'
21.84	765.84	שטח ציבורי פתוח
100	3,506.79	סה"כ

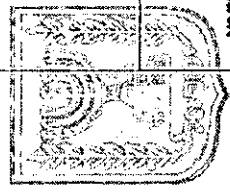
4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים מבני מגורים צמודי קרקע.
4.1.2	הוראות
א	זיקת הנאה בתחום מגרשי המגורים הכלולים בתכנית זו וכמסומן בתשריט, תנתן זיקת הנאה הדדית, לטובת שביל המוביל מהרחוב לבתי המגורים, למעבר כלי רכב והולכי רגל.
ב	הנחיות מיוחדות 1. בתחום השטח המסומן הנחיות מיוחדות, בתאי שטח 3 ו-5, לא יותר כל בניוי ופיתוח. 2. גדר המגרשים הנ"ל תעבור בגבול השטח בהתאם להנחיות המיוחדות. 3. שטח זה בעתיד יהיה מיועד להרחבת הכביש.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים מיועד לגינון ולמעבר תשתיות תת קרקעיות, לנטיעות, מתקני משחק, רחבות מנוחה, שבילים להולכי רגל ואופניים.
4.2.2	הוראות
א	פיתוח סביבתי א. רוחב דרך הגישה למגרשים הגובלים בתחום השטח הציבורי הפתוח יהיה מינימלי, כפי שיאושר ע"י מהנדס העיר. ב. לאורך הדופן המזרחית של השטח הציבורי הפתוח, לאורך תאי שטח 6-8 תפותח רצועה מגוננת ברוחב מינימלי של 3 מ'.
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים מיועד למעבר כלי רכב, הולכי רגל, רוכבי אפניים, גינון, חניות ציבוריות ולמעבר תשתית תת-קרקעית.
4.3.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צמימות יחיד לדונם	מספר יחיד	תכנית (%) מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
					מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	עיקרי			
2	7.5 (7)	4 (6)	11 (5)	60	3300	990 (4)	550 (3)	1760 (2)	1	8 - 3	מגורים ב'



קדמי תב"מ זמין
מונה תדפסה 21

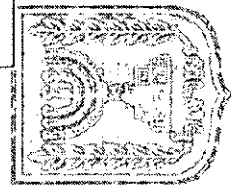
האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

תערה ברמת הטבלה:

- א. קווי הבנין במגרשי המגורים והמרחק בין הבנינים, יהיו בהתאם למסומן בתשריט התכנית ויהיו חוראה מחייבת. כל סטיה מהוראות אלו תהיה סטיה ניכרת מתכנית.
- ב. תאסר הצבת חלונות זה מול זה בבתיים סמוכים שהמרחק המינימלי ביניהם 6 מ'.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) בהתאם למסומן בתשריט.
- (2) 160 מ"ר לכל יחידת דיוור.
- (3) 50 מ"ר לכל יחידת דיוור, מתוכם: 12 מ"ר ממיד' ו- 20 מ"ר לחניה מקורה.
- (4) תותר הקמת מרתפים ששטחם לא יעלה על 90 מ"ר לכל יחידת דיוור ולא יעלה על קונטור המבנה שמעליו.
- (5) בכל המגורשים יותרו שתי יחידות דיוור, למעט במגרש מס' 4 בו תותר יחידת דיוור אחת.
- (6) כ- 4 יחיד' לדונם. בכל המגרשים יותרו שתי יחידות דיוור, למעט במגרש מס' 4 בו תותר יחידת דיוור אחת.
- (7) 7.5 מ' למבנה עם גג שטוח ו- 9.5 מ' למבנה עם גג משופע.
- (8) כמסומן בתשריט.



תב"מ זמין
מונה תדפסה 21

6. הוראות נוספות

6.1

אדריכלות

- א. חומרי גמר בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי הגמר החזיתות וגווניהם. התגמירים יהיו עמידים ובאיכות גבוהה.
- ב. בבניה צמודת הקרקע יותר ציפוי המבנים בטיח אקרילי ובחומרים קשיחים ועמידים עפ"י הנחיות מהנדס העיר.
- ג. גגות
1. כל הגגות יקבלו טיפול כחזית חמישית מבחינת חומרי הגמר והחיפוי.
 2. בבקשה להיתר בניה יפורטו חומרי הגמר של הגגות.
 3. התקנת מתקנים על הגג תותר רק אם יובטח שילובם בעיצוב המבנה או הסתרתם בצורה נאותה.
- ד. צנרת
- תיאסר התקנת צנרת גלויה של חשמל, גז, טלפון, כבלים, מים, ביוב, ניקוז ומיזוג אויר על קירות הבניינים. כל הצנרת תהיה נסתרת. ארובות לחימום ותותרנה רק בהתאם לתכנית עיצוב ארכיטקטונית שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.
- ה. מזגנים
- הבקשה להיתר בניה תכלול מיקום מוסדר ומוסתר למעבי המזגנים. עיצוב המסתור יהווה חלק מהעיצוב האדריכלי של המבנה. לא יותר מיקום אחר למעבים.
- ו. דודי שמש
1. בגג שטוח ישולבו הקולטים והדודים בעיצוב הגג, ויוסתרו ככל שניתן.
 2. בגג משופע ישולבו הקולטים בשיפוע הגג והדודים יוסתרו בחלל הגג. לא תותר צנרת גלויה.
- ז. מיכלי גז ודלק
- מיכלי גז ודלק ישולבו בעיצוב הבנין והגינה או יוסתרו באופן שלא יראו מדרך ציבורית.



6.2

בינוי ו/או פיתוח


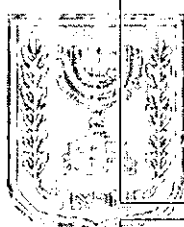
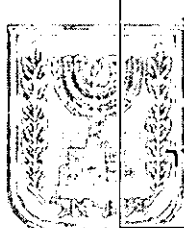

תנאי להיתר בניה, הוא הגשת תכנית בינוי ופיתוח לביצוע ועיצוב ואישורה ע"י הועדה המקומית התכנית תערך בקנה מידה 1:250 ותכלול:

העמדת הבניינים וגובהם, מפלסי קרקע מתוכננים, עיצוב המבנים לרבות הצגת חזיתות וחתכים מבטים, חומרי גמר, מיקום חדרי אשפה או מתקנים לאצירת אשפה, מתקני גז וכד'.

פיתוח השטח יכלול: דרכי גישה, פתרונות חניה והסדרי התנועה, גינון, ריצוף שבילים, קירות תומכים, גדרות ופתרון מערכות תשתית - מים, ביוב, ניקוז, אשפה, חשמל, תאורה וכד'.

גדרות



	<p>6.2 בינוי ו/או פיתוח</p>
	<p>על גבול המגרש הפונה לרשות הרבים תחול חובת בניית גדר בהתאם להנחיות מהנדס העיר.</p>
 <p>ת.נ.ז.מ.ן מונה תדפסה 21</p>	<p>6.3 איחוד וחלוקה</p> <p>א. לאחר אישור התכנית תותר חלוקת משנה, בתנאי שמידות המגרשים יתאימו לתנאי הבניה המפורטים בתכנית זו ותובטח לכל מגרש גישה מדרך ציבורית. כמו כן יותר איחוד מגרשים בתנאי שהיתר הבניה בתחום המגרש המאוחד יתבסס על פי תכנית בינוי לכל שטח המגרש תכנית הבינוי תאושר על ידי הועדה המקומית ובמסגרתה תובטח התאמת הבינוי לסביבה הקרובה.</p> <p>ב. החלוקה המוצעת בתכנית זו טעונה אישור תשריט לצרכי רישום בהתאם לחוק.</p>
 <p>ת.נ.ז.מ.ן מונה תדפסה 21</p>	<p>6.4 ניהול מי נגר</p> <p>א. לפחות 15% משטח המגרש יהיו שטחים חדירי מים, כדי לאפשר קליטת כמות גדולה, ככל האפשר, של מי נגר עילי, וחלחולם לתת-הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים יכולים להיות מגוונים או מצופים בחומר חדיר כגון: חצץ, חלוקי נחל וכד.</p> <p>ב. נגר מגגות ומשטח מבונה, יופנה לגינות ולשטחי חניה מחלחלים, לצורך ויסות. עודפי נגר בלבד, יגלשו למערכת הניקוז.</p> <p>ג. בתכנון דרכים וחניות ישולבו, ככל הניתן, רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים וייעשה שימוש, ככל הניתן, בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>
 <p>ת.נ.ז.מ.ן מונה תדפסה 21</p>	<p>6.5 פסולת בניין</p> <p>לא תאושר בקשה להיתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה-2005, וכמפורט להלן:</p> <p>א. קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.</p> <p>ב. הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחר או שיעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>ג. בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p>
 <p>ת.נ.ז.מ.ן מונה תדפסה 21</p>	<p>6.6 תנאים למתן היתרי איכלוס</p> <p>א. רישום בפועל או הבטחת הרישום, של תשריט החלוקה, לרבות זיקת הנאה הדדית (כמפורט לעיל), בין מגרשים גובלים, למעבר כלי רכב להולכי רגל.</p> <p>ב. ביצוע בפועל של החיבור למערכת הביוב העירונית.</p>

6.7

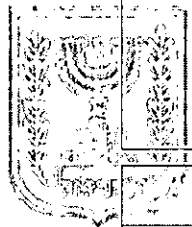
תנאים למתן היתרי בניה

- א. תנאי להיתר בניה במגרשים יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח כמפורט בסעיף 6.2 שלעיל.
- ב. הבטחת ביצוע תשתיות.
- ג. אישור תשריט לצרכי רישום ע"י הועדה המקומית.

6.8

תשתיות

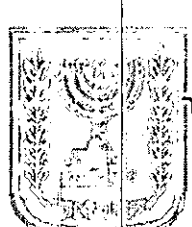
- א. ביוב
אישור תכנית ביוב, המראה חיבור לרשת הביוב של חדרה, תהווה תנאי למתן היתר בניה. תעודה לשימוש בבניין תינתן רק לאחר שהבניין יחובר למערכת ביוב קיימת.
- ב. מים
אספקת המים לבניינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של חדרה או כל מקור אחר שיאושר ע"י משרד הבריאות.
- ג. ניקוז
הבטחת ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתוכניות שתאושרנה ע"י מהנדס הועדה המקומית, תהווה תנאי למתן היתר בניה.
- ד. בטיחות אש
קבלת התחייבות מבקש ההיתר להתקנת הידרנטים לכיבוי אש בתחומי המגרש, לפי דרישות שירותי הכבאות ולשביעות רצונם, תהווה תנאי לקבלת היתר בניה. ביצוע ההידרנטים כנדרש תהווה תנאי לקבלת היתר לאכלוס (טופס 4).
- ה. תקשורת
מערכת קווי התקשורת בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.
- ו. אשפה - אצירה, סילוק ומיחזור
פתרונות לאצירה וסילוק של אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור בתחומי התכנית, יתואמו עם מחלקת התברואה של העירייה. הנחיותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.
- ז. מקלטים ומרחב מוגן
כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית מיקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי ובאישור פיקוד העורף.
- ח. חשמל
קווי החשמל בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.
לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה והנמדדים מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל או מציר קו מתוכנן, לבין



תכנית זמין
מונה הדפסה 21

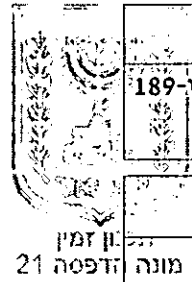
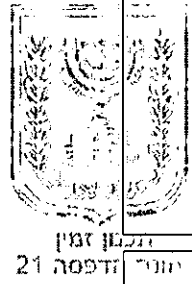
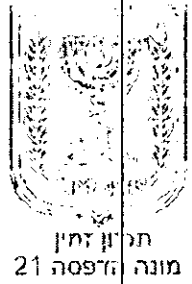


תכנית זמין
מונה הדפסה 21



תכנית זמין
מונה הדפסה 21

<p>תשתיות</p>	<p>6.8</p>
<p>החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ' ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אויריים 1.5 מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5.0 מ' בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מטר) 11.0 מ' בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מטר) 25.0 מ'</p> <p>הערה</p> <p>1. אם באיזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.</p> <p>2. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו מ- 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>3. המרחקים האנכיים המינימליים מקוי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p>	
<p>מבנים קיימים</p>	<p>6.9</p>
<p>א. המבנה הקיים בתא שטח מס' 8 (בו מתגוררים בעלי הקרקע), יאושר ע"פ תכנית זו (גם אם אינו עומד בהוראות קווי הבנין המפורטים בה.</p> <p>ב. כל בניה חדשה בתא שטח זה (לרבות הקמת 2 יח"ד כמפורט בסעיף 5), תעשה בהתאם לכל הוראות תכנית זו.</p>	
<p>היטל השבחה</p>	<p>6.10</p>
<p>היטל השבחה יוטל ויגבה עפ"י הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p>הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p>6.11</p>
<p>השטחים המיועדים על-פי התכנית לצרכי ציבור, מיועדים להפקעה בהתאם לסעיפים 188 ו-189 לחוק התכנון והבניה, מתשכ"ה-1965, וירשמו על-שם הרשות המקומית.</p>	
<p>חניה</p>	<p>6.12</p>
<p>מקומות החניה יהיו בתחום המגרש, על פי התקן התקף בעת מתן היתר הבניה.</p>	
<p>חיזוק מבנים, תמא/ 38</p>	<p>6.13</p>
<p>היתר לתוספת בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413</p>	



6.14

שמירה על עצים בוגרים

א. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור

1. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.

2. קו בניין מעץ לשימור יהיה כפי שנקבע וסומן בתשריט תחום נספח עצים בוגרים. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח ובנייה, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומו.

3. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח כגון: גידור סביב העץ בהתאם לתחום השימור המוצע, המסומן בתכנית, שמירה על ענפיו והסדרת השקיה.

4. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.

5. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.

ב. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה

1. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, תצורף לבקשה תכנית בקני"מ 1:500 או 1:250 בה יסומן המיקום אליו יועתק העץ, בצרוף דפי הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש, מאושרים ע"י אגרונום מומחה.

2. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לבצע בקרה ופיקוח על אופן העתקת העץ באמצעות אגרונום מומחה.

ג. הוראות בנוגע לעצים לכריתה

1. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר - דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצרוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.

2. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית/ מצבו הבריאותי / בטיחותי ועוד.

3. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. ויגיש למהנדס הועדה המקומית מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



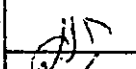
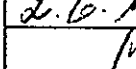
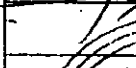
תכנון זמין
מונה הדפסה 21

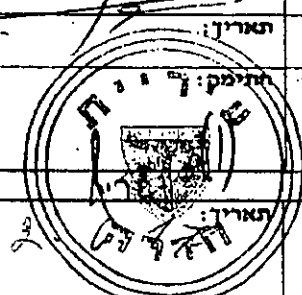
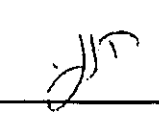
חתימות מקדמי התכנית

אנ החתומים מטה חותמים בזאת על גרסת הוראות מסי 21 וגרסת תשריט מסי 11 של

תכנית מסי 302-0290890 אשר שמה הוא מגורים בחלקה 2 בגוש 10407 בחדרה

מגיש התוכנית	שם: חנן תמר	סוג:	תאריך: 2.6.17
	שם ומספר תאגיד:		
	שם: חנן יעקב	סוג:	תאריך: 2.6.17
	שם ומספר תאגיד:		

יום עיריית חדרה	שם: חנן תמר	סוג:	תאריך: 2.6.17	
	שם ומספר תאגיד:			חתימה: 
	שם: חנן יעקב	סוג:	תאריך: 2.6.17	
	שם ומספר תאגיד:			חתימה: 
	שם:	סוג:	תאריך:	
	שם ומספר תאגיד:			חתימה: 

בעל עניין בקרקע רשות מקרקעי ישראל	שם:	סוג:	תאריך: 	
	שם ומספר תאגיד:			חתימה: 
	שם: חנן תמר	סוג:	תאריך:	
	שם ומספר תאגיד:			חתימה:

הגשת מסמך זה מבטלת את הדרישה לחתימת בעלי העניין על תדפיסי מסמכי התכנית והיא תקפה רק לגבי המסמכים שצורפו לגרסאות תדפיסי התכנית הרשומות לעיל.

ניתן להגיש את מסמך החתימות עבור כל בעל עניין, או מספר בעלי עניין בנפרד וכלבד שכל בעלי העניין הנדרשים לחתימה יחתמו בנפרד או ביחד על גרסת ההוראות וגרסת התשריט שתפורסם להפקדה ואו לתוקף.

מספר התכנית: 302-0290890

גרסת תשריט: 11

גרסת הוראות: 21

(להלן "התכנית")

אני החתום מטה שם אריאל פרוינד ת.ז. 028586816 מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

1. התכנית הרשומה לעיל כולל ההוראות והתשריט נערכה על ידי.
2. מסמכי התכנית הרשומים בסעיף 1.7 בעריכתי, נערכו על ידי.
3. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, ותוכן תצהירי זה אמת.

28.5.17

תאריך



חתימה

אריאל פרוינד

שם העורך

¹ הגשת תצהיר זה מבטלת את הדרישה לחתימתו של עורך התכנית על תדפיסי מסמכי התכנית שנערכו על ידו, והיא תקפה רק לגבי גרסאות התדפיסים הרשומות לעיל.

חתימת בעל מקצוע שהשתתף בעריכת נספח לתכנית:

מספר התכנית: 302-0290890
 (להלן - "התכנית")

אני החתום מטה שם גדי דגני ת.ז. 56498959 מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:

- אני השתתפתי בעריכתה של התוכנית.
- אני מומחה לתחום מאגרי מידע ויש בידי תעודה מטעם מס' 375 המסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה שמספרה הוא 375 או לחילופין (מחק את המיותר):
 אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביי חובת רישוי.
- הנספחים לתכנית המפורטים בטבלה להלן נערכו על ידי

שם הנספח	תאריך קליטה במערכת	שעת קליטה במערכת
טבלאות איזון והקצאה	22.12.16	13:24:16

- אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 2 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
- הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
- אני מצהיר כי השם דלמטה הוא שמי, החתום דלמטה היא חתימתי, ותוכן תצהירי זה אמת.

29/5/17
 תאריך



גדי דגני
 שם העורך

¹ הגשת תצהיר זה מחליפה את הדרישה להגשת תצהיר בעל המקצוע על פי נוהל תנאי הסף.
 הגשת תצהיר זה מבטלת את הדרישה לחתימת בעל המקצוע על תדפיס הנספח שערך, והיא תקפה רק לגבי הנספח שתאריך מועד יצירתו במערכת רשומה בתצהיר המצורף בסעיף 2 להלן.



מס': 03/12	הנוהל: תנאי סף להגשת תכנית בסמכות מחוזית ותכנית בסמכות מקומית	אוגדן הנחיות מינהל התכנון
עדכון: 17.08.14 מהדורה 2	תחום משני: תנאי סף	תחום ראשי: תכניות והיתרים - הליכים

נספח 1ד: הצהרת מודד התכנית / תנאי סף להגשת תכנית

מספר התוכנית: 302-0290890

1. המדידה המקורית¹

הריני מצהיר/ה בזאת כי:

1.1 מדידת המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, בתחום המדידה שבאחריותי כמסומן בתשריט, נערכה על ידי ביום: 28/4/16 והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבאיית ובהתאם להוראות החוק, לתקנות המודדים ולהנחיות מנהל המרכז למיפוי ישראל שבתוקף.

1.2 רקע קדסטר נקבע על ידי באופן הבא:

1.2.1 גבולות הגושים והחלקות נקלטו בשיטה הגרפית או מהבנקי⁴. למען הסר ספק, גבולות אלו ישמשו את התכנית אך ורק לשלב תנאי הסף; בעת הגשת התכנית לקראת הפקדה, ישוחזרו גבולות הגושים והחלקות בהתאם לתקנות המדידה והנחיות מנהל המרכז למיפוי ישראל שבתוקף.⁶

1.2.2 בשטחים לא מוסדרים⁷, פרטי זכויות הקניין נלקחו ממקור אחר.⁸

פרט: _____

1.3 בנוסף, בקרקע רשומה ולא מוסדרת -
 בחנתי את הנסחים שצורפו לתכנית והם תואמים את המידע הקדסטרלי שבבעלותי ברקע התכנית, כפי שהצהרתי בסעיף 1.2.1.⁹

שם המודד/ת: שלמה חיי מספר רשיון: 640 חתימה: [חתימה] תאריך: 6/6/16

מוסד המודדים המוסמך: מוסד מוסמך רשיון מס' 640 054-3049042

2. עדכניות המדידה¹⁰

הריני מצהיר/ה בזאת כי המדידה המקורית כמוצגת לעיל, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: _____ בהתאם להוראות החוק, לתקנות המודדים ולהנחיות מנהל המרכז למיפוי ישראל שבתוקף.

שם המודד/ת: _____ מספר רשיון: _____ חתימה: _____ תאריך: _____

[לנוסח הצהרה העדכני ראה באתר משרד הפנים, נוהל מבאיית, בכתובת <http://www.moin.gov.il>]

¹ סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.
² בעת עדכון מדידה ע"י מודד אחר ימולאו בסעיף 1. תאריך ורמת המדידה המקורית ושם המודד שביצע אותה ללא חתימתו.
³ הכוונה לכל רקע המדידה המוצג במתווה. במקרה של ריבוי מודדים תסומן הפרדה בין תחומי המדידה ע"י המתווה.
⁴ שיטה גרפית - קליטה גרפית ממופת גוש רישום ותצויר. בנק"ל - בסיס נתונים תקדסטרי לאומי של המרכז למיפוי ישראל.
⁵ בתכנית הוראתיות יוצתר רק על עריכת קדסטר ברמה גרפית ולא תידרש חתימה ע"י התשריט.
⁶ תקנות המודדים והנחיות המנהל התקפות. הנחיות המנהל שנדרש לעבוד לפיהן: הנחייה 1/2013 - סיווג נקודות גבול, הנחייה 2/2013 - קביעת ערכי נקודות גבול והקלה בחלקות חצויות, הנחייה 4/2014 - הכנת, אישור ושימוש בת"יג והנחייה 6/2014 - שחזור גבולות של חלקות רשומות.
⁷ בקרקע רשומה ולא מוסדרת ובקרקע לא רשומה ולא מוסדרת.
⁸ כאשר אין נתונים במפ"י (המודד המחוזי) על מודד התכנית לצרף את כל הנתונים שהצליח לאתר על מנת להוכיח זיקת/בעלות על הקרקע. במקרה זה - יש לצרף אישור של מפ"י כי אין נתונים ברשותו ולהעביר את התכנית ליועץ המשפטי של מוסד התכנון.
⁹ במקרה של קרקע רשומה ולא מוסדרת, בה לא ניתן להצהיר על האמור בסעיף 1.3, יש להעביר את התכנית ליועץ המשפטי של מוסד התכנון.
¹⁰ סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטרי.